Bagan Masyur Sdn Bhd lwn Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — GUAMAN SIVIL NO 22–177 TAHUN 2005
CHEW SOO HO PK
28 JULI 2011

Keterangan — Bukti — Ganti rugi — Plaintif menuntut ganti rugi — Anggaran atau andaian kerugian tanpa keterangan — Sama ada tuntutan kerugian dan/atau ganti rugi-ganti rugi dan/ atau remedi lain dapat dibuktikan

Kontrak — Perjanjian — Sama ada terdapat kontrak muktamad — Tawaran cadangan projek dimasukkan dalam perenggan minit mesyuarat — Cadangan projek dibatalkan — Sama ada minit mesyuarat adalah kontrak muktamad yang sah dan berkuat kuasa — Sama ada terdapat persetujuan pihak-pihak untuk berkontrak

Defendan merupakan agensi kerajaan di bawah Kementerian Pembangunan Luar Negeri dan tuan tanah ('tanah tersebut') yang dicadangkan untuk diswastakan bagi Projek Pelancongan Sungai Batu ('cadangan projek tersebut'). Defendan kemudiannya menyiarkan iklan dan syarikat plaintif, bersama-sama sembilan yang lain telah masing-masing mengemukakan cadangan mereka. Pada 10 Mei 1999, melalui perenggan 1.2 minit mesyuarat, mesyuarat Jawatankuasa Penswastaan UPE memutuskan bahawa cadangan projek tersebut ditawarkan kepada plaintif. Namun begitu, melalui surat bertarikh 29 November 2002, UPE kemudiannya memaklumkan kepada plaintif bahawa cadangan projek tersebut dibatalkan. Plaintif menuntut ganti rugi khas dengan mendakwa bahawa minit mesyuarat pada 10 Mei 1999 merupakan satu kontrak muktamad dan oleh itu, defendan telah memecahi kontrak tersebut. Sebaliknya, defendan menegaskan bahawa tawaran tersebut merupakan tawaran bersyarat dan tiada kontrak sah yang termaktub antara kedua-dua pihak. Di hadapan mahkamah, isu-isu yang berbangkit adalah sama ada tawaran defendan kepada plaintif melalui minit mesyuarat tersebut merupakan suatu kontrak muktamad yang sah dan berkuat kuasa atau adakah ia tawaran bersyarat yang tertakluk kepada kontrak muktamad kelak kerana ketiadaan persetujuan atau perundingan terma-terma dan syarat-syarat. Seterusnya, jika ia adalah satu kontrak, adakah plaintif telah membuktikan kerugian dan/atau ganti rugi dan/atau pelaksanaan spesifik.

Diputuskan, menolak tuntutan dengan kos:

(1) Plaintif gagal membuktikan kewujudan suatu kontrak yang sah dan

berkuat kuasa, atas imbangan kebarangkalian. Setakat 10 Mei 1999, terma-terma bagi perjanjian penswastaan cadangan projek tersebut masih lagi dalam rundingan atau hendak dirundingkan. Tawaran kepada plaintif di perenggan 1.2 minit yang sama adalah tertakluk kepada perkara-perkara di perenggan 3 dan 4 yang memerlukan tindakan pihak plaintif untuk memenuhinya selain daripada tindakan-tindakan defendan dan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Jika dibaca bersesama perenggan 1.2, perenggan 3 dan 4 adalah selari dengan keputusan yang dicapai dalam perenggan 1.2 bahawa tawaran kepada pihak plaintif adalah tertakluk kepada rundingan lanjut atas syarat dan terma perjanjian yang dipersetujui (lihat perenggan 11 & 21).

(2) Asas undang-undang kontrak ialah tawaran yang jelas, tepat dan tanpa bersyarat. Penerimaan atau pengakuan terma-terma dan syarat-syarat perjanjian juga mestilah muktamad tanpa bersyarat. Terma-terma dan syarat-syarat kontrak mesti dipersetujui oleh kedua-dua pihak yang berkontrak. Namun begitu, tidak terdapat sebarang rakaman yang menunjukkan maklumat-maklumat dalam perenggan-perenggan dikemukakan sebagai terma dan syarat perjanjian untuk dipersetujui dan bahawa terdapat persetujuan pihak-pihak ke atasnya (lihat perenggan 11).

(3) Plaintif tidak berhak untuk menuntut kos awalan tersebut. Jumlah-jumlah tersebut merupakan andaian pendapatan yang hanya akan diterima jika cadangan projek tersebut diteruskan dan berjaya. Andaian tersebut amat jelas bukan perbelanjaan lepas dan kerugian pendapatan dan oleh itu tidak disifatkan sebagai ganti rugi khas. Selain itu, tiada keterangan untuk menyokong pengiraan plaintif. Ganti rugi khas mestilah dibuktikan dengan ketat dan bukan berdasarkan andaian. Pembuktian oleh plaintif adalah jelas bertentangan dengan prinsip undang-undang. Plaintif juga tidak mengemukakan bukti untuk ganti rugi am dan teladan (lihat perenggan 34–35).

(4) Tiada keterangan sebenar atau bukti mengenai sumber dan tabung yang disediakan untuk pemajuan cadangan projek tersebut dan dengan itu, plaintif gagal memenuhi kehendak bersedia dan sanggup melaksanakan pelaksanaan spesifik (lihat perenggan 36).

[English summary

The defendant was the government agency under the Ministry of Urban Development and the owner of the land ('the land') proposed to be privatised for the Sungai Batu Tourism Project ('the project'). The defendant subsequently advertised and the plaintiff's company, together with nine others had presented their respective proposals. On 10 May 1999, via para 1.2 of the minutes of meeting, the UPE Privatisation Committee meeting decided that the proposed project to be offered to the plaintiff. However, via a letter dated

29 November 2002, UPE subsequently notified the plaintiff that the proposed project was cancelled. The plaintiff claimed for special damages alleging that the minutes of meeting of 10 May 1999 was a concluded contract and therefore, the defendant had breached the contract. On the other hand, the defendant contended that the offer was a conditional offer and there was no valid contract entered between the parties. Before the court, the issues that arose were whether the defendant's offer to the plaintiff via the minutes of meeting was a concluded and valid contract and enforceable or whether it was a conditional offer subject to subsequent concluded contract as there was not agreement or negotiation of the terms and conditions. Further, if it was a contract, whether the plaintiff had proved losses and/or damages and/or specific performance.

Held, dismissing the claim with costs:

(1) The plaintiff had failed to prove the existence of a valid and enforceable contract, on a balance of probability. As at 10 May 1999, the terms for the proposed project's privatisation agreement was still being negotiated or to be negotiated. The offer to the plaintiff in para 1.2 of the minutes of the same was subject to the matters in paras 3 and 4 which required the plaintiff's actions to be fulfilled apart from the actions by the defendant and the Valuation and Property Services Department. If read conjunctively with para 1.2, paras 3 and 4 were in line with the decision made in para 1.2 that the offer to the plaintiff was subject to further discussion on the conditions and terms as agreed (see paras 11 & 21).

(2) The fundamental of the law of contract is clear, accurate and unconditional offer. The acceptance or admission of the terms and conditions of the agreement must also be unconditionally conclusive. The terms and conditions of a contract must be agreed by both contracting parties. However, there was no any record to show that the information in the paragraphs adduced as terms and conditions of the agreement to be agreed upon and that there was agreement by the parties upon it (see para 11).

(3) The plaintiff was not entitled to claim for the preliminary costs. The amount was projected revenue which would only be obtained if the proposed project proceeded and was successful. The projection was clearly not the money expended and loss of income and therefore could not be considered as special damages. Apart from that, there was no evidence to support the plaintiff's calculation. The special damages must be strictly proved and not based on projection. The proof by the plaintiff was clearly against the principles of the law. The plaintiff also did not adduce evidence for the general and exemplary damages (see paras 34–35).

(4) There was no real evidence or proof as to the source and fund established

for the progress of the proposed project and therefore, the plaintiff had failed to fulfill the requirement of 'ready and willing to perform' to enforce specific performance (see para 36).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai ganti rugi, lihat 7(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) perenggan 2519.

Untuk kes mengenai sama ada terdapat kontrak muktamad, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) perenggan 2834.

Kes-kes yang dirujuk

ABB Distribution Sdn Bhd v GKM Development Sdn Bhd & Anor [1998] 7 MLJ 292; [1998] 1 CLJ 1053, MT (dirujuk)

Ayer Hitam Tin Dredging Malaysia Bhd v YC Chin Enterprises Sdn Bhd [1994] 2 MLJ 754, MA (diikut)

Charles Grenier Sdn Bhd v Lau Wing Hong [1996] 3 MLJ 327; [1997] 1 CLJ 625, MP (dirujuk)

Chit Chi Siang & Anor v The Government of Malaysia & Anor [2005] 7 CLJ 53, MT (dirujuk)

Crossley v Maycock (1874) 43 LJ Ch 379 (dirujuk)

Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah [1984] 2 MLJ 290, MP (dirujuk)

Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors [1990] 3 MLJ 23; [1990] 2 CLJ 203, MT (dirujuk)

Hui Vui Chung & Ors v Sykt Hing Lee Sdn Bhd [1998] 1 CLJ 657, MT (dirujuk)

Kam Mah Theatre Sdn Bhd v Tan Lay Soon [1994] 1 MLJ 108, MA (dirujuk)

Kheamhuat Holdings Sdn Bhd v The Indian Association, Penang [2006] 4 MLJ 656; [2006] 2 CLJ 1040, MR (dirujuk)

Lau Sieng Nguong v Hap Shing Co Ltd [1969] 1 MLJ 190, MP (dirujuk)

Law Teck Huat v Tan Leng Choo & Ors [2005] 1 MLJ 577; [2004] 1 LNS 315, MT (dirujuk)

Lee Chin Kok v Jasmin Arunthuthu Allegakoen & Ors [2000] 4 MLJ 481; [2000] 4 CLJ 305, MP (dirujuk)

Lim Chia Min v Chean Sang Ngeow & Anor [1997] 1 MLJ 127; [1997] 2 CLJ 337, MP (dirujuk)

Lim Kuan Gin & Anor v Chong Peng Wan [2009] 1 LNS 1702, MT (dirujuk)

Low Kar Yit & Ors v Mohamed Isa & Anor [1963] MLJ 165 (dirujuk)

Ngooi Ku Siong & Anor v Aidi Abdullah [1985] 1 MLJ 30, MP (dirujuk)

Ong Ah Long v Dr S Underwod [1983] 2 MLJ 324, MP (dirujuk)

Sinar Wang Sdn Bhd v Ng Kee Seng [2005] 2 MLJ 42; [2004] 3 CLJ 679, MR (dirujuk)

Suwiri Sdn Bhd v Government of the State of Sabah [2005] 5 CLJ 67, MT (dirujuk)

Zulkarnain bin Buang lwn Ridwan bin Hj Mohd Jamil [1998] MLJU 335; [1998] 1 LNS 504, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 ss 7, 26, 30, 52

Shuhaimi Mat Hashim (Zulhaimi & Co) bagi pihak plaintif.
Rusmin Alwany Shukery (Nurulfizah Abdul Karim bersamanya) (Rusmin Ida & Taryna) bagi pihak defendan.

Chew Soo Ho PK:

FAKTA RINGKAS

[1] Defendan adalah agensi kerajaan di bawah Kementerian Pembangunan Luar Bandar dan merupakan tuan tanah bagi Lot PT 31 HS(D) 20, 768, 769, 770 dan 490 Mukim 11, Sungai Batu, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang ('tanah tersebut') pada masa material. Tanah tersebut telah dicadangkan untuk diswastakan bagi pembangunan projek yang dikenali sebagai Projek Pusat Pelancongan Sungai Batu ('cadangan projek tersebut'). Iklan telah disiarkan oleh defendan. Sehingga tarikh tutup pada 30 Julai 1995, terdapat sembilan buah syarikat telah mengemukakan cadangan bagi cadangan projek tersebut termasuk plaintif. Plaintif telah mengemukakan cadangannya melalui surat bertarikh 29 Julai 1995. Jawatankuasa Khas Penilaian Projek-Projek Penswastaan telah ditubuhkan oleh defendan untuk menilai cadangan yang dikemukakan oleh syarikat-syarikat tersebut. Memandangkan cadangan projek tersebut merupakan suatu projek penswastaa dan ia adalah di bawah pengurusan dan keputusan Unit Perancang Ekonomi ('UPE'), Jabatan Perdana Menteri, maka defendan telah mengemukakan keputusan dan/atau hasil mesyuarat Mesyuarat Lembaga Pengarah kepada UPE dengan salinan kepada Kementerian Pembangunan Luar Bandar bersama-sama dengan lampiran kertas penilaian defendan, cabutan minit mesyuarat bertarikh 4 Disember 1995, keputusan kertas lembaga pengarah dan analisa mengenai tawaran kepada syarikat. UPE telah menimbangkan semua cadangan syarikat-syarikat dan mengarahkan penilaian semula cadangan projek tersebut yang mana lima buah syarikat termasuk plaintif telah mengemukakan semula cadangan bagi projek tersebut.

[2] Pada 14 Oktober 1997, suatu mesyuarat Jawatankuasa Teknikal telah diadakan oleh Kementerian Pembangunan Luar Bandar untuk mengesahkan hasil penilaian teknikal syarikat-syarikat tersebut dan pada 16 April 1998, Jawatankuasa Kewangan mengadakan mesyuarat untuk menilai cadangan syarikat-syarikat tersebut dari aspek kewangan.

[3] Pada 10 Mei 1999, satu Mesyuarat Jawatankuasa Penswastaan UPE — Kementerian Pembangunan Luar Bandar bagi cadangan projek tersebut telah diadakan oleh UPE yang dihadiri oleh, di antara lain, wakil-wakil UPE,

Kementerian Pembangunan Luar Bandar, defendan dan plaintif. Dalam mesyuarat ini, ia telah dirakamkan di perenggan 1.2 minit mesyuarat di perenggan 1 pendahuluan bahawa:

> 1.1 Y Bhg Puan Pengerusi merakamkan ucapan terima kasih di atas kehadiran ahli-ahli mesyuarat pada hari ini.
>
> 1.2 Seterusnya beliau memaklumkan bahawa keputusan telah dibuat supaya projek penswastaan cadangan Pembangunan Pusat Pelancongan Sungai Batu, Teluk Kumbar, Mukim 11, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang ditawarkan kepada syarikat Bagan Masyhur Sdn Bhd. Keputusan ini adalah tertakluk kepada rundingan lanjut ke atas syarat dan terma perjanjian penswastaan di antara kerajaan dan pihak syarikat.

[4] Akan tetapi melalui surat bertarikh 17 Oktober 2002, UPE telah memaklumkan kepada defendan bahawa YAB Perdana Menteri telah memutuskan untuk tidak meneruskan dengan cadangan projek tersebut serta empat cadangan projek penswastaan defendan yang lain. Maka defendan melalui suratnya bertarikh 29 November 2002 telah memaklumkan kepada plaintif keputusan UPE tersebut untuk tidak meneruskan dengan cadangan projek tersebut dan justeru itu, segala cadangan yang dikemukakan oleh plaintif adalah terbatal sendiri.

[5] Plaintif mendakwa bahawa menurut minit mesyuarat pada 10 Mei 1999 perenggan 1.2 tersebut, tawaran cadangan projek tersebut kepada plaintif merupakan suatu kontrak yang telah dimuktamadkan. Maka defendan telah memecah kontrak apabila ia membatalkan cadangan projek tersebut. Justeru itu, plaintif menuntut, di antara lain, RM1,261,056,400 sebagai kerugian khasnya.

[6] Defendan sebaliknya mendakwa bahawa tawaran tersebut adalah tawaran bersyarat kerana ia tertakluk kepada rundingan lanjut ke atas syarat dan terma perjanjian penswastaan diantara kerajaan dan pihak plaintif. Oleh itu, tiada kontrak yang sah dan berkuat kuasa menurut minit mesyuarat pada 10 Mei 1999 atau pada bila-bila masa sekalipun. Segala tuntutan plaintif adalah dinafikan.

ISU-ISU

[7] Beberapa isu telah dicadangkan untuk dibicarakan oleh pihak-pihak berkaitan tetapi menurut fakta dan keterangan kes ini secara keseluruhannya, mahkamah berpendapat hanya perlu isu-isu berikut dipertimbangkan demi menentukan pertikaian di antara kedua-dua pihak iaitu:

(a) sama ada tawaran yang kononnya diberikan kepada plaintif melalui

mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 menurut perenggan 1.2 minit mesyuarat tersebut merupakan suatu kontrak yang muktamad, sah dan berkuat kuasa atau ia suatu tawaran bersyarat tertakluk kepada kontrak dimuktamadkan kelak kerana syarat dan terma perjanjian penswastaan masih hendak dirunding lanjut dan dipersetujui; dan

(b) jika isu pertama di atas didapati memihak kepada plaintif, sama ada plaintif telah membuktikan kerugian dan/atau ganti rugi-ganti ruginya seperti yang dituntut dan/atau pelaksanaan spesifik.

[8] Isu-isu kecil yang lain adalah tidak substantif dan tidak akan menjejaskan kes ini sungguh pun diabaikan.

PENILAIAN DAN PENEMUAN MAHKAMAH

Isu pertama

[9] Keterangan kes yang tidak dinafikan atau dipertikaikan ialah plaintif merupakan syarikat yang berminat terhadap cadangan projek tersebut dan telah kemukakan kertas-kertas cadangannya serta cadangan semula kepada defendan dan/atau UPE. Penilaian ke atas cadangan pembangunan plaintif kelihatan amat baik kerana syarikat plaintif memperolehi markah yang tertinggi di antara syarikat-syarikat yang mengemukakan cadangan-cadangan masing-masing. Kemungkinan besar akibat daripada penilaian cadangan plaintif yang menggalakkan tersebut, tawaran cadangan projek tersebut ditawarkan kepada plaintif semasa mesyuarat Jawatankuasa Penswastaan UPE — Kementerian Pembangunan Luar Bandar pada 10 Mei 1999. Ia juga tidak dapat dinafikan apa yang jelas dirakamkan di minit mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 (ikatan B lampiran 11) di perenggan 1.2 tersebut bahawa Jawatankuasa Penswastaan tersebut, mungkin lebih khususnya UPE, telah membuat keputusan untuk menawarkan projek penswastaan itu kepada syarikat plaintif. Akan tetapi, perenggan 1.2 juga telah merakamkan dengan jelas bahawa 'Keputusan ini adalah tertakluk kepada rundingan lanjut ke atas syarat dan terma perjanjian penswastaan di antara kerajaan dan pihak syarikat.' Dalam mesyuarat ini, ia juga telah berbincang perkara-perkara di perenggan 3 minit tersebut seperti yang telah dirakamkan bahawa:

3 Perbincangan

Mesyuarat mengambil maklum akan pandangan ahli-ahli mesyuarat seperti berikut:

(i) keupayaan syarikat untuk mendapatkan pinjaman daripada institusi perbankan bagi membiayai projek dalam keadaan situasi ekonomi semasa;

(ii) permintaan pasaran hartanah yang agak lembab masa kini boleh menjejaskan perancangan dan perlaksanaan projek syarikat;

(iii) syarikat perlu menyemak dengan pihak berkuasa Negeri mengenai

perancangan keseluruhan kawasan tersebut khususnya mengenai kepadatan penduduk yang dibenarkan serta perancangan terperinci mengenai pergerakan laluan lalulintas di kawasan tersebut;

(iv) perancangan dan pembangunan projek pelancongan secara menyeluruh dan bersepadu di Pulau Pinang memandangkan kawasan yang akan dibangunkan ini baru dan perlu bersaing dengan tempat-tempat pelancongan sedia ada di Pulau Pinang misalnya Tanjung Bunga yang telah dikenali umum. Projek ini memerlukan satu keunikan dan daya tarikannya tersendiri yang mampu dan berupaya menarik pelancong ke kawasan tersebut;

(v) perjanjian penswastaan ini akan ditandatangani antara kerajaan, PERDA dan Syarikat Bagan Masyhur; dan

(vi) syarikat perlu merangkakan satu pelan pembangunan alternatif bagi menyesuaikan dengan sebarang keadaan memandangkan projek pembangunan hartanah dan pelancongan yang berisiko tinggi.

[10] Maka yang dibincangkan tersebut adalah perkara-perkara yang perlu diambil kira oleh plaintif seperti yang diputuskan oleh mesyuarat tersebut dan ia dirakamkan dengan jelas di perenggan 4 minit mesyuarat tersebut berserta keputusan yang lain seperti berikut:

4 Keputusan mesyuarat

Setelah berbincang, mesyuarat memutuskan akan perkara-perkara berikut:

4.1 Syarikat diminta mengemukakan semula cadangan pembangunan projek penswastaan ini dengan mengambilkira akan pandangan ahli-ahli mesyuarat di para 3 dan perkara-perkara berikut:

(i) Syarikat Bagan Masyhur Sdn Bhd diminta mengadakan perbincangan lanjut dengan Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang (PERDA) mengenai cadangan-cadangan usahasama dan penglibatan pihak PERDA dalam penswastaan ini;

(ii) syarikat menjalankan analisis pasaran hartanah bagi menjamin komponen-komponen projek yang akan dibina berdaya maju setelah mengambikira perkembangan terbaharu permintaan dan penawaran sektor hartanah di Malaysia khususnya di Pulau Pinang;

(iii) syarikat perlu meneliti semula anggaran kos dan aliran projek dengan mengambilkira keadaan ekonomi semasa;

(iv) tempoh pelaksanaan projek ini yang dicadangkan oleh syarikat dikaji semula bagi menjaiin projek tersebut berdaya maju

4.2 Syarikat diminta menyediakan draf awal penjanjian penswastaan.

4.3 Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta diminta membuat penilaian harga ke atas tanah yang terlibat dalam cadangan penswastaan; dan

4.4 Pihak Berkuasa Negeri akan dijemput ke mesyuarat penswastaan projek ini di masa hadapan.

[11] Daripada catatan-catatan minit mesyuarat seperti yang dipetik di atas, jelas kelihatan bahawa tawaran kepada plaintif di perenggan 1.2 minit yang sama adalah tertakluk kepada perkara-perkara di perenggan 3 dan 4 yang memerlukan tindakan-tindakan pihak plaintif untuk memenuhinya seiain daripada tindakan-tindakan defendan dan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Perenggan 3 dan 4 minit tersebut jika dibaca bersama perenggan 1.2, pada hemat mahkamah, adalah selari dengan keputusan yang tercapai di perenggan 1.2 bahawa tawaran kepada pihak plaintif adalah tertakluk kepada rundingan lanjut atas syarat dan terma perjajian penswastaan. Perkara-perkara yang dibangkitkan dan diputuskan di perenggan 3 dan 4 minit tersebut memang memerlukan rundingan lanjut misalnya perenggan 3(i) memerlukan keupayaan syarikat untuk mendapatkan pinjaman daripada institusi perbankan bagi membiayai projek dalam keadaan situasi ekonomi semasa; maka plaintif perlu memperolehi dan menunjukkan kepada Jawatankuasa yang sama keupayaannya. Di perenggan 4.1 minit tersebut, syarikat plaintif perlu mengemukakan semula cadangan pembangunan projek penswastaan dengan mengambilkira pandangan ahli-ahli mesyuarat di para 3. Ini bermakna cadangan pembangunan terdahulu oleh plaintif tidak lagi diterima dan cadangan semula diminta dikemukakan. Daripada keterangan bertulis di minit mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 tersendiri, mahkamah ini mendapati terma-terma dan syarat-syarat bagi perjanjian penswastaan cadangan projek tersebut masih dalam rundingan atau hendak dirundingkan lagi setakat 10 Mei 1999. Jawatankuasa Penswastaan UPE-Kementerian Pembangunan Luar Bandar atau UPE atau Kementerian Pembangunan Luar Bandar atau defendan sama ada bersama atau berasingan pada 10 Mei 1999 tidak mencapai atau memberi apa-apa persetujuan akan apa-apa terma atau syarat perjanjian di dalam mesyuarat tersebut tetapi telah membangkitkan perkara-perkara seperti di perenggan 3 dan memutuskan tindakan-tindakan seperti di perenggan 4 yang perlu diambil dan/atau dirunding lanjut sebelum terma dan syarat perjanjian dapat dicapai dan perjanjian penswastaan dimasukkan. Plaintif cuba mendakwa bahawa terma-terma dan syarat-syarat utama kontrak telah dipersetujui seperti yang dinyatakan dalam minit mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 di perenggan 2. Meneliti perenggan 2 ini, saya tidak dapat bersetuju bahawa ia merupakan terma-terma syarat kontrak yang dipersetujui kerana rakaman perenggan ini menyatakan tanpa sebarang keraguan bahawa ia adalah maklumat yang dihuraikan atau diberikan oleh pihak plaintif kepada mesyuarat untuk makluman ahli-ahli mesyuarat sahaja. Tidak terdapat apa-apa rakaman yang menunjukkan maklumat-maklumat tersebut dikemukakan sebagai terma dan syarat perjanjian untuk dipersetujui oleh ahli-ahli mesyuarat atau wakil-wakil UPE, Kementerian Pembangunan Luar Bandar dan/atau defendan dan mereka telah bersetuju ke atasnya. Terma-terma dan syarat-syarat kontrak mesti dipersetujui oleh kedua-dua pihak yang berkontrak. Asas undang-undang kontrak ialah apa-apa tawaran pun hendaklah jelas, tepat dan tanpa bersyarat (*definite and unequivocal*). Penerimaan atau pengakuan (*acceptance*) terma-terma dan syarat-syarat

perjanjian juga hendaklah muktamad dan tanpa bersyarat (*absolute and unqualified*) s 7 Akta Kontrak 1950 (Akta 136). A

[12] Dalam nas *Low Kar Yit & Ors v Mohamed Isa & Anor* [1963] MLJ 165, YA Gill H (pada ketika itu) berkata: B

> It is plain that a contract comes into existence where there has been an unqualified acceptance of a definite and unequivocal offer; the corollary of which is that there can be no binding contract either if a conditional offer is followed by an unqualified acceptance or if an unqualified offer is followed a conditional acceptance; in either of these two cases no legally binding contract will arise unless and until the stipulated condition is fulfilled, In other words, where a condition is attached to an offer, an unqualified acceptance of that offer must result in a similar situation as will arise on a qualified acceptance of a definite offer. I mention this because in some of the decided cases to which I shall refer in the course of my judgment there was definite offer followed by a condition acceptance, but, as I have stated, in my judgment the legal position is the same whether the condition is attached to the offer or to the acceptance. C D

[13] Tawaran kepada plaintif menurut rakaman di perenggan 1.2 minit mesyuarat Jawatankuasa UPE — Kementerian Pembangunan Luar Bandar bertarikh 10 Mei 1999 tersebut adalah dengan jelasnya tertakluk kepada syarat rundingan lanjut; perenggan 3 dan perenggan 4 minit mesyuarat tersebut memperuntukkan perkara-perkara yang hendak diambil tindakan oleh plaintif atau defendan atau Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Tawaran sedemikian bersyarat dan jika pun ia diterima oleh plaintif sebulatnya, tiada kontrak yang sah diwujudkan menurut asas undang-undang kontrak darihal tawaran dan penerimaan (*offer and acceptance*) seperti mana yang jelas diterangkan oleh YA Gill H di petikan di atas. E F

[14] Di samping itu, tiada keterangan bahawa pihak defendan atau UPE atau Kementerian Pembangunan Luar Bandar telah pada 10 Mei 1999 bersetuju dengan plaintif mengenai apa jua balasan (*consideration*) kontrak cadangan projek tersebut. Balasan merupakan inti pati wajib dalam sesebuah kontrak. Tanpa balasan, suatu perjanjian yang dimasukkan adalah tidak sah (*void*): s 26 Akta Kontrak 1950. Pihak plaintif mendakwa bahawa balasan plaintif kepada defendan untuk kontrak ialah seperti mana yang dirakamkan di perenggan kecil 2.1.1 (i)–(v) dan 2.1.2 (i)–(v) dalam minit mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 tersebut. Perenggan 2 di minit tersebut (ikatan B lampiran 11 ms 2–5), seperti yang dinyatakan di atas dengan tajuk perenggan 2 'Penerangan Daripada Syarikat' amatlah jelas tersendiri. Perenggan kecil 2.1 berkata: G H I

> 2.1 Mesyuarat mengambil maklum penjelasan daripada wakil syarikat akan perkara-perkara berikut:
>
> 2.1.1 Konsep Pembangunan
>
> (i) konsep pembangunan yang akan dilaksanakan oleh syarikat

adalah bertemakan pembangunan pelancongan yang menjadi daya tarikan utama projek ini. Pembangunan projek ini meliputi dua komponen utama iaitu bina dan jual serta bina, kendali dan miliki. Komponen bina dan jual mencakupi pembinaan rumah kos rendah, sederhana rendah, pangsapuri servis, kompleks perniagaan dan kondominium. Manakala komponen bina dan miliki meliputi pembinaan hotel, motel, marina dan pusat rekreasi air;

(ii) syarikat menjangkakan pendapatan dapat dijana daripada penjualan komponen-komponen yang dibina dan dijual. Hasil keuntungan yang diperolehi daripada komponen ini akan berupaya dan mampu membiayai pembinaan komponen kedua seperti hotel, motel dan pusat rekreasi air;

(iii) selain mewujudkan peluang-peluang pekerjaan kepada penduduk setempat, syarikat menganggarkan pendapatan sejumlah RM686.17 juta dapat dijana daripada projek ini;

(iv) keseluruhan projek pembangunan pelancongan akan dilaksanakan dalam 4 Fasa yang mengambil masa selama 5 tahun untuk disiapkan. Fasa 1 pembangunan akan melibatkan separuh daripada keseluruhan kawsan seluas 29 ekar akan dibangunkan; dan

(v) Syarikat akan meminjam sebanyak RM57 juta bagi membiayai kekurangan modal dalam pelaksanaan projek.

2.1.2 Kaedah penswastaan dan pulangan kepada PERDA

(i) Bagan Masyhur Sdn Bhd akan melaksanakan komponen fasa 1 yang meliputi pembinaan rumah kos rendah, kos sederhana, pangsapuri servis, kompleks perniagaan dan kondominium.

(ii) Pulangan yang diperolehi daripada penjualan fasa 1 akan digunakan bagi membiayai pelaksanaan komponen-komponen fasa 2 yang meliputi hotel, motel dan pusat rekreasi air.

(iii) PERDA akan menerima 30% keuntungan daripada penjualan komponen-komponen projek yang dibina dan dijual; dan

(iv) Syarikat juga akan membayar premium harga tanah yang dianggarkan bemilai RM35 juta kepada PERDA;

(v) Setelah siap pembinaan fasa 2, pengurusan pembangunan fasa 2 tersebut akan dikendalikan oleh syarikat pengurusan yang merupakan anak syarikat Bagan Masyhur. Struktur pegangan ekuiti dalam anak syarikat tersebut terdiri daripada Bagan Masyhur sebanyak 70% dan PERDA sebanyak 30%.

[15] Perenggan 2 dan 2.1 perenggan kecil jelas menunjukkan maklumat-maklumat yang dirakamkan di perenggan kecil 2.1.1 mengenai

'Konsep Pembangunan' dan di perenggan kecil 2.1.2 mengenai 'Kaedah penswastaan dan pulangan kepada PERDA' merupakan penerangan pihak plaintif kepada mesyuarat tersebut semata-mata untuk makluman sahaja. la amat jelas akan maksud penerangan plaintif pada ketika itu dan harus diterima sedemikian menurut hasrat atau niat semua pihak yang hadir di mesyuarat tersebut. Plaintif tidak kemukakan maklumat-maklumat di perenggan kecil 2.1.1 dan 2.1.2 untuk dibincang dan dipersetujui oleh pihak defendan atau UPE atau Kementerian Pembangunan Luar Bandar sebagai terma-terma dan syarat-syarat balasan dalam kontrak dan 'Keputusan mesyuarat' di perenggan 4 minit tersebut langsung tidak menyatakan bahawa maklumat yang diterangkan oleh plaintif tersebut adalah dipersetujui dan akan dirakamkan sebagai terma-terma dan syarat-syarat perjanjian kelak. Pendek kata, langsung tidak ada balasan kontrak dipersetujui di dalam mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999. Plaintif juga mendakwa bahawa perjanjian ke atas syarat-syarat dan terma-terma perjanjian dapat diperolehi daripada kertas-kertas tender yang dikemukakan yang mana pihak defendan telah terima. Hujahan dan dakwaan ini, pada hemat mahkamah, adalah tidak menyakinkan kerana apa-apa yang akhirnya dipersetujui sebagai terma dan syarat perjanjian tidak semestinya merangkumi kesemua cadangan, tawaran, maklumat dan lain-lain yang terkandung di dalam kertas-kertas tender. Terma-terma dan syarat-syarat yang baru dan/atau yang berlainan memang boleh dimasukkan di perjanjian akhir jika kedua-dua pihak bersetuju dengannya. Terma dan syarat kontrak hendaklah dipersetujui dan tidak boleh dianggap sahaja. Hasrat atau niat pihak-pihak berkontrak amat penting sekali dalam menentukan sama ada suatu perjanjian telah wujud atau pun tidak. Dalam kes *Ayer Hitam Tin Dredging Malaysia Bhd v YC Chin Enterprises Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 754, Mahkamah Agong telah memutuskan, di antara lain, bahawa:

A B C D E F G H I

> Held
>
> (1) The existence of the agreement depends upon the intention of the parties, who must be ad idem. It may be inferred from the language used, the parties conduct having regard to the surrounding circumstances and the object of the contract. The court will generally apply an objective or reasonable man test.

[16] Hasrat atau niat pihak mestilah *ad idem* dan ia memang tidak memadai untuk mewujudkan suatu perjanjian 'unilateral'.

[17] Beberapa nas undang-undang telah dihujahkan oleh kedua-dua pihak mengenai isu 'subject to contract' atau kewujudan sesuatu perjanjian termasuk kes *Ayer Hitam Tin Dredging* di atas, seperti *Kam Mah Theatre Sdn Bhd v Tan Lay Soon* [1994] 1 MLJ 108 (MA), *Lim Chia Min v Chean Sang Ngeow & Anor* [1997] 1 MLJ 127; [1997] 2 CLJ 337 (MP), *Lee Chin Kok v Jasmin Arunthuthu Allegakoen & Ors* [2000] 4 MLJ 481; [2000] 4 CLJ 305 (MP), *Kheamhuat*

Holdings Sdn Bhd v The Indian Association, Penang [2006] 4 MLJ 656; [2006] 2 CLJ 1040 (MR), *Charles Grenier Sdn Bhd v Lau Wing Hong* [1996] 3 MLJ 327; [1997] 1 CLJ 625 (MP) dan kes-kes yang menuruti prinsip yang diputuskan di kes *Charles Grenier* seperti, *ABB Distribution Sdn Bhd v GKM Development Sdn Bhd & Anor* [1998] 7 MLJ 292; [1998] 1 CLJ 1053, *Lau Sieng Nguong v Hap Shing Co Ltd* [1969] 1 MLJ 190, *Hui Vui Chung & Ors v Sykt Hing Lee Sdn Bhd* [1998] 1 CLJ 657, *Sinar Wang Sdn Bhd v Ng Kee Seng* [2005] 2 MLJ 42; [2004] 3 CLJ 679, *Suwiri Sdn Bhd v Government of the State of Sabah* [2005] 5 CLJ 67, *Chit Chi Siang & Anor v The Government of Malaysia & Anor* [2005] 7 CLJ 53 dan *Law Teck Huat v Tan Leng Choo & Ors* [2005] 1 MLJ 577; [2004] 1 LNS 315. Mahkamah berpendapat wajar untuk meneliti kes *Ayer Hitam Tin Dreding* yang dihujah oleh pihak defendan dan kes *Charles Grenier* yang ditegaskan oleh pihak plaintif kerana kebanyakan nas yang lain berpandu kepada prinsip-prinsip kedua-dua kes ini masing-masing.

[18] Dalam kes *Ayer Hitam Tin Dredging*, responden telah mengadakan perundingan untuk membina rumah dan rumah kedai kos rendah untuk pekerja perayu, Ayer Hitam Tin Dredging Malaysia Bhd. Perayu telah menulis sepucuk surat bertarikh 19 September 19884 kepada responden untuk menerima cadangan mereka tertakluk kepada beberapa terma dan syarat, satu daripadanya adalah bahawa terma dan syarat di dalam surat itu mesti dimasukkan di dalam suatu perjanjian di antara kedua-dua pihak dan bahawa perjanjian itu mesti mengandungi fasal tanggung rugi yang sesuai yang memihak kepada perayu. Bergantung kepada surat tersebut, responden telah bermula menjalankan beberapa daripada obligasi yang dinyatakan di dalam surat itu walaupun perjanjian bertulis yang rasmi tidak disempumakan. Perayu kemudiannya mengarahkan respondn menghentikan semua kerja dan menamatkan perundingan. Responden memfailkan tuntutan berdasarkan kemungkiran kontrak dan Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutan responden. YA Edgar Joseph Jr HMA yang memberi keputusan Mahkamah Agong yang membenarkan rayuan perayu telah berkata:

> Broadly stated, the result of this appeal depends upon the answer to the question whether having regard to the circumstances outline above, the letter dated 19 September 1984 embodies any contractual obligations between the parties. In *Smith v Hughes* it was said that the existence of an agreement depends upon the intention of the parties, and that for there to be an agreement the parties must be ad idem, there must be a consensus between them. (ms 763)

> … The authorities show that such inference must be drawn from the language the parties have used, their conduct, regard being had to the surrounding circumstances, and the object of the conduct. In other words, in its task of ascertaining the intention of the parties, the court will, generally speaking, apply an objective test; more particularly, it will ask itself, what would the intention of reasonable men be if they were in the shoes of the parties to the alleged contract.

In the first place, we should like to make the observation that one would expect that a contract of this nature and magnitude as it does a very substantial financial commitment, to wit, RM14m, would be properly documented.

In the second place, turning to the letter or 19 September 1984, nowhere in it is there anything said as to:

(1) when work on the project would commence or be completed;

(2) what were the terms of 'appropriate indemnity clauses';

(3) what the price of the individual units of dwelling houses would be though it did say that this would have to be approved by the Jawantankuasa Tetap Kebajikan Pekerja-Pekerja Ladang dan Lombong Selangor;

(4) the number of dwelling houses and shophouses to be constructed;and

(5) the identity of the purchasers of the dwelling houses.

True it is that merely because the parties contemplate the preparation of a formal contract, that by itself will not prevent a binding contract from coming into existence before the formal contract is signed. It is not difficult to cite an anthology of cases for this proposition but we need no more than refer to *Von Hatzfeldt-Wildenbury v Alexander* r 3 at pp 288–289 where the court said this:

> It appears to be well settled by the authorities that if the documents or letters relied on as constituting a contract contemplate the execution of a further contract between the parties, it is a question of construction whether the execution of the further contract is a condition or term of the bargain or whether it is a mere expression of the desire of the parties as to the manner in which the transaction already agreed to will in fact go through. In the former case there is no enforceable contract either because the condition is unfulfilled or because the law does not recognize a contract to enter into a contract. In the latter case there is a binding contract and reference to the more formal document may be ignored.

But it is now well settled that when an arrangement is made 'subject to contract' (see *Rossdale v Denny*) or 'subject to the preparation and approval of a formal contract (see *Winn v Bull*) and similar expressions, it will generally be construed to mean that the parties are still in a state of negotiation ad do not intend to be bound unless and until a fral contract is exchanged. (ms 765)

[19] Di dalam fakta di hadapan mahkamah bagi kes ini, minit mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 jelas menunjukkan bahawa tawaran kepada plaintif adalah 'tertakluk kepada rundingan lanjut ke atas syarat dan terma perjanjian penswastaan di antara kerajaan dan pihak syarikat. Fasa ini tersendiri telah jelas menunjukkan niat pihak UPE bahawa plaintif diberikan tawaran tersebut kemungkinan besar dari segi prinsip tetapi terma dan syarat perjanjian masih perlu dirundingkan di antara kerajaan dan plaintif dan bukan setakat defendan atau UPE atau Kementerian Pembangunan Luar Bandar sahaja. Menurut SD1, sebarang perjanjian dengan kerajaan harus diluluskan oleh Jabatan Peguam Negara sebelum ia boleh ditandatangani. Dengan itu, tanpa perjanjian

ditandatangani di bawah fakta kes ini, sukar disimpulkan bahawa terwujud suatu kontrak yang sah khususnya terma dan syarat perjanjian tidak dibincangkan oleh mana-mana pihak UPE, Kementerian Pembangunan Luar Bandar atau defendan. Apabila terma dan syarat perjanjian yang masih perlu dirunding dan belum mencapai kepastian ke atasnya, perjanjian tanpa kepastian adalah tidak sah: s 30 Akta Kontrak 1950. Mahkamah berpendapat kedua-dua pihak berdasarkan fakta kes ini masih dalam peringkat perundingan. Beralih kepada kes *Charles Grenier Sdn Bhd v Lan Wing Hong*, perayu kes ini ialah pemunya berdaftar dua buah rumah kedai yang hendak dijualkan. Ejen hartanah dilantik dan pembeli telah diperolehi. Peguamcara perayu menulis kepada ejen tersebut menerima tawaran responden untuk membeli rumah-rumah kedai tersebut. Ejen tersebut menjawab dan mengesahkan tawaran responden dan melampirkan 10% deposit tersebut. Awal selepas itu, tiga orang pembeli-pembeli lain telah mengambil suatu writ terhadap ejen dan perayu untuk pelaksanaan spesifik suatu perjanjian lebih awal akan penjualan rumah-rumah kedai yang sama. Suatu injunksi ex parte yang menghalang perayu daripada memasuki mana-mana perjanjian lain diperolehi dan disampaikan kepada perayu. Perayu telah gagal untuk membatalkan writ tersebut atau mengetepikan injunksi tersebut. Perayu kemudian mengeluarkan saman menuntut pengisytiharaan bahawa perjanjian antara dirinya dan responden telah terbantut oleh injunksi tersebut. Saman tersebut telah ditolak dan perayu merayu ke Mahkamah Persekutuan menghujah bahawa tidak terdapat kontrak yang muktamad diantara responden dan dirinya kerana perjanjian tersebut adalah satu perjanjian yang telah dibuat 'subject to contract'. Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa, di antara lain, bahawa:

Held:

(1) Generally, an agreement to make an agreement does not result in a contract. It is for the court, in each case, to construe the correspondence exchanged between the parties and to say whether that is the result intended by the parties. If, however, the court reaches an opposite conclusion then there is an enforceable contract.

(2) Unless the above approach is adopted, a party to a contract who, after having concluded his bargain, entertains doubts as to the wisdom of the transaction may be in the unfairly advantangeous position to invent all sorts of imaginary terms upon which disagreement may be expressed when the more formal document is being prepared in order to escape from his solemn promise. Businessmen would then find the law to be a huge loop-hole and commerce would come to a virtual standstill.

(3) The law leans in favour of upholding bargains and not in striking them down willy-nilly This principle applies not only to documents drafted by laymen but also to those prepared by lawyers.

(4) In the instant appeal, the correspondence between the parties did not evince that they intended no concluded contract until a formal sale and

purchase agreement had been executed by them. The phrase 'subject to the sales and purchase agreement' did not point to an intention that no contract was to come into existence until a formal sale and purchase agreement had been prepared and executed. Rather, the phrase was indicative of an intention to merely formalize the agreement already concluded between the parties.

(5) The parties to the transaction, the property, the price and the essential terms have all been identified with sufficient clarity. Such an agreement is commonly termed as an 'open contract'. It is enforceable as if it was embodied in a document with all the attendant solemnity. And in order to give it effect, the law will, acting out of necessity, imply terms into the contract for sale in order to make it work. [Appeal dismissed]

[20] 'Open Contract' yang dinyatakan dalam keputusan tersebut bermaksud:

If a contractor for sale specifies merely the names of the parties, a description of the property and a statement of the property and a statement of the price, it is called an open contract. When this form of contract is made, the parties are bound by certain obligations implied by the law.

[21] Lihat ms 336 (MLJ); ms 634 (CLJ) kes *Charles Grenier Sdn Bhd* yang mana YA Gopal Sri Ram JCA (pada ketika itu) telah merujuk kepada 'Dr Geoffrey Cheshire in the (10th Ed) of his work 'The Modern Law of Real Property' bagi maksud tersebut. Peguamcara bijaksana defendan berhujah bahawa kes *Charles Grenier Sdn Bhd* tidak terpakai kepada kes di hadapan mahkamah ini kerana kes ini bukan suatu kes jual beli hartanah dan bukan suatu 'open contract'. Keduanya, tiada apa-apa syarat dan terma asas atau utama telah dipersetujui di antara pihak-pihak dan niat pihak-pihak adalah jelas menurut SD2 sebagai pengerusi mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 bahawa keputusan tawaran cadangan projek tersebut kepada plaintif adalah tertakluk kepada rundingan lanjut akan terma dan syarat perjanjian dan perjanjian hendaklah ditandatangani untuk memuktamadkan cadangan projek tersebut. Saya bersetuju dengan hujahan tersebut kerana niat pihak-pihak adalah amat jelas seperti mana yang dirakamkan sebagai minit mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 tersebut dan ia tidak harus diputarbelitkan. Setiap kes akan bergantung kepada fakta kes tersendiri. Dari segi penemuan fakta, menurut fakta kes ini khususnya menurut apa yang jelas dirakamkan di minit mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 iaitu dokumen yang didakwakan sebagai asas kes plaintif mengenai kewujudan kontrak atau perjanjian yang sah dan berkuat kuasa, saya tidak teragak-agak untuk memutuskan bahawa tiada kontrak atau perjanjian yang sah dan berkuat kuasa dimuktamadkan pada 10 Mei 1999 kerana terma-terma dan syarat-syarat perjanjian masih belum

dipersetujui dan dimuktamadkan dan tawaran kepada plaintif merupakan tawaran bersyarat yang memerlukan rundingan lanjut untuk mencapai terma dan syarat perjanjian kelak.

[22] Saya berpendapat nas dan prinsip yang terpakai bagi keadaan kes di hadapan mahkamah ini ialah kes Mahkamah Agong dalam *Ayer Hitam Tin Dredging Malaysia Bhd v YC Chin Enterprises Sdn Bhd*. Dalam kes *Crossley v Maycock* (1874) 43 LJ Ch 379 yang dirujuk oleh YA Edgar Joseph Jr HMA di ms 767 dalam *Ayer Hitam Tin Dredging Malaysia*, Sir George Jessel MR berkata:

> If the agreement is made subject to certain conditions then specified or to be specified by the party making it or his solicitor, then until those conditions are accepted, there is no final agreement such as the court will enforce.

[23] Dalam kes di hadapan mahkamah ini, minit mesyuarat tersebut memang mengehendaki plaintif untuk mengambil tindakan untuk memenuhi perkara-perkara yang dinyatakan di perenggan 3 dan 4 di minit tersebut. Tanpa syarat-syarat tersebut disempurnakan, ia tidak boleh disifatkan sebagai telah memenuhi kehendak tersebut untuk mencapai suatu kontrak yang sah.

[24] Plaintif telah berhujah bahawa terma dan syarat yang dibangkitkan oleh mesyuarat bertarikh 10 Mei 1999 merupakan *minor terms* dan merupakan suatu formaliti sahaja merujuk kepada *Lim Kuan Gin & Anor v Chong Peng Wan* [2009] 1 LNS 1702. Saya tidak dapat bersetuju dengan hujahan tersebut kerana bukan setakat terma dan syarat belum dipersetujui secara rasmi bahkan plaintif wajar menunjukkan keupayaan syarikatnya untuk mendapatkan pinjaman daripada institusi perbankan bagi membiayai projek dalam keadaan situasi ekonomi semasa. Cadangan projek tersebut merupakan suatu cadangan projek pembangunan yang besar dan melibatkan kewangan beratus-ratus juta ringgit. Keupayaan kewangan syarikat plaintif memang suatu pertimbangan yang amat penting sekali. Tanpa kemudahan perbankan, keyakinan untuk meneruskan cadangan projek tersebut adalah diragukan. Perkara kemudahan pinjaman perbankan ini tersendiri jelas menunjukkan rundingan yang lebih lanjut adalah diperlukan. Penswastaan memang tidak dapat dijalankan jika pihak plaintif tidak ada keupayaan kewangan untuk melaksanakan projek yang dicadangkan. Dengan perkara keupayaan kewangan dan pinjaman perbankan belum diatasi, bolehkah pihak kerajaan dikatakan telah memasuki kontrak yang sah dengan plaintif? Jawapannya adalah ketara. Di samping itu, defendan telah melalui suratnya bertarikh 2 November 1999 (ikatan B lampiran 38) memaklumkan Kementerian Pembangunan Luar Bandar mengenai tindakan-tindakan undang-undang yang dihadapi oleh pengarah plaintif dan Kementerian telah memaklumkan UPE kedudukan kewangan tersebut terhadap pengarah dan syarikat plaintif (ikatan B lampiran 370). Plaintif

mendakwa tiada peluang untuk diberikan kepada mereka untuk menjelaskan kedudukan tersebut dan bahawa tindakan undang-undang yang melibatkan Public Bank telah diselesaikan secara global. Daripada surat defendan bertarikh 2 November 1999 tersebut, Public Bank merupakan salah satu bank yang terlibat, tetapi terdapat juga Mayban Finance, MBF dan Bank Islam yang memulakan tindakan terhadap pengarah plaintif. Dengan adanya tindakan undang-undang tersebut terhadap pengarah plaintif, mahkamah berpendapat pihak defendan memang ada alasan yang munasabah untuk meragui keupayaan kewangan plaintif. Sebaliknya, plaintif tidak menunjukkan keupayaan kewangannya selepas mesyuarat pada 10 Mei 1999 seperti mana yang diperlukan oleh mesyuarat tersebut.

[25] Pada 4 Julai 2000, satu mesyuarat telah dipanggil oleh UPE untuk perbincangan di antara UPE, plaintif dan defendan atas cadangan projek tersebut (Lampiran 50 ikatan B — minit mesyuarat). Lima projek penswastaan lain turut dibincang. Mesyuarat tersebut telah memutuskan bahawa projek penswastaan defendan diteliti semula dan plaintif hendaklah mengemukakan semula cadangan bagi projek tersebut dalam tempoh empat minggu. Melalui surat bertarikh 3 Ogos 2000 (ikatan B lampiran 15) dan 7 Ogos 2000 (ikatan B lampiran 16), plaintif telah mengemukakan kertas cadangan pemajuan usaha sama kepada defendan tetapi tiada rundingan dan persetujuan ke atas cadangan yang dikemukakan semula tersebut. Melalui surat bertarikh 9 Ogos 2000 (ikatan B lampiran 17), plaintif mencadangkan kepada defendan untuk memohon mengubah syarat kegunaan tanah tersebut. Namun, defendan telah membalas dengan surat bertarikh 18 Ogos 2000 (ikatan B lampiran 18) bahawa tindakan tersebut hanya akan diambil apabila cadangan penswastaan projek telah dimuktamadkan. Melalui surat bertarikh 17 Oktober 2002 (ikatan B lampiran 41), UPE telah memaklumkan kepada defendan bahawa YAB Perdana Menteri telah memutuskan untuk tidak meneruskan dengan cadangan projek tersebut serta empat cadangan projek penswastaan defendan yang lain. Akibat daripada itu, melalui surat bertarikh 29 November 2002 (ikatan B lampiran 25), defendan telah memaklumkan plaintif keputusan UPE untuk tidak meneruskan dengan cadangan projek tersebut dan segala cadangan yang dikemukakan adalah terbatal. Meneliti segala dokumen-dokumen yang berkaitan khususnya yang menunjukkan tindakan-tindakan selepas mesyuarat 10 Mei 1999 (ikatan B lampiran 11) yang menjadi subjek pertikaian kes ini, ia jelas menunjukkan tindakan susulan tersebut tidak langsung menunjukkan suatu persetujuan terma dan syarat oleh kedua-dua pihak demi memuktamadkan perjanjian tersebut. Sebenarnya melalui surat plaintif kepada defendan bertarikh 9 Ogos 2000 dan surat balasan defendan kepada plaintif bertarikh 18 Ogos 2000 yang menunjukkan bahawa defendan hanya akan memohon untuk mengubah syarat kegunaan tanah seperti yang diminta oleh plaintif apabila cadangan penswastaan projek telah dimuktamadkan, ia jelas menandakan bahawa cadangan penswastaan projek tersebut masih belum dimuktamadkan. Maka sukar untuk disimpulkan bahawa suatu kontrak yang

sah dan berkuat kuasa telah dimuktamadkan pada 10 Mei 1999 sedangkan cadangan penswastaan masih belum diputuskan. Di samping itu, tiada langsung persediaan atau kerja-kerja pembangunan di tanah tersebut selepas 10 Mei 1999. Maka, tingkah laku plaintif sendiri tidak menunjukkan suatu kontrak telah dimuktamadkan.

[26] Plaintif telah juga membangkitkan isu bahawa perenggan 13 pembelaan defendan merupakan satu pengakuan pemecahan kontrak dengan plaintif. Perenggan 13 pembelaan berbunyi:

> 13. Defendan mengatakan bahawa Plaintif mempunyai pengetahuan tentang fakta bahawa Defendan tidak berkuasa atau tidak berkemampuan untuk menawarkan, menerima atau membatal sebarang perjanjian atau kontrak dengan Plaintif.

[27] Plaintif meragui kesan tindakan defendan apabila defendan tidak mempunyai kuasa untuk membuat seperti yang diplidkan. Seterusnya plaintif berhujah di antara lain, bahawa oleh kerana defendan tidak mempunyai apa-apa kuasa untuk menamatkan atau membatalkan perjanjian, maka defendan adalah bertanggungan. Defendan berhujah bahawa perenggan 13 hendaklah dibaca bersama dengan perenggan 15 hingga 16 pembelaan yang menerangkan secara terperinci bahawa defendan bukan merupakan pihak yang mempunyai kuasa untuk memasuki perjanjian dan/atau melaksanakan cadangan projek tersebut dengan plaintif kerana kuasa penswastaan di bawah bidang kuasa dan/atau pengurusan dan keputusan UPE. Daripada keterangan yang dikemukakan di hadapan mahkamah, saya mendapati keterangan telah jelas menunjukan bahawa UPE merupakan pihak yang mempunyai kuasa untuk pengurusan dan keputusan mengenai penswastaan projek defendan. Seperti di dalam kes ini, ia adalah keputusan UPE melalui surat bertarikh 17 Oktober 2002 (ikatan B lampiran 41) yang memaklumkan defendan bahawa cadangan projek ini dan 4 projek penswastan yang lain tidak diteruskan. Akibat keputusan tersebut, Defendan mengeluarkan surat memaklumkan keputusan tersebut seperti yang dijelaskan dalam surat defendan kepada plaintif bertarikh 29 November 2002 (ikatan B lampiran 25). Menurut SP1, biasanya defendan yang akan mendatangani sesuatu perjanjian kelak sebagai tuan tanah selepas perjanjian dipersetujui dan diluluskan oleh Jabatan Peguam Negara. Daripada fakta dan keterangan kes ini, saya tidak mendapati apa-apa asas hujahan plaintif akan dakwaan isu ini dan menolaknya kerana tanpa merit.

[28] Secara keseluruhan keterangan kes ini, atas penemuan fakta dan atas imbangan kebarangkalian, saya memutuskan bahawa plaintif telah gagal membuktikan bahawa suatu kontrak yang sah dan berkuat kuasa telah dimuktamadkan sama ada pada 10 Mei 1999 atau pada bila-bila masa

selepasnya.

Isu kedua

[29] Apabila plaintif didapati telah gagal membuktikan suatu perjanjian atau kontrak telah dimuktamadkan, isu kerugian dan/atau ganti rugi-ganti rugi dan/atau pelaksanaan spesifik menjadi akademik sahaja. Plaintif menuntut ganti rugi khas sebanyak RM1,261,056,400. Menurut *Ngooi Ku Siong & Anor v Aidi Abdullah* [1985] 1 MLJ 30 (MP), YA Syed Agil Barakbah HMP telah memberi makna 'ganti rugi khas' di ms 33 seperti berikut:

> Special damages on the other hand have to be specifically pleaded and strictly proved. They refer to the past expenses and loss of earnings. The exact loss must be pleaded where the precise amount of item has become clear before the trial. Loss of future earnings or post-trial loss differs from pretrial loss which comes under special damages …

[30] Dalam kes *Ong Ah Long v Dr S Underwod* [1983] 2 MLJ 324, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan, di antara lain, bahawa:

> Held: (2) it is a well established principle that special damages in contrast to general damages have to be speciafically pleaded and strictly proved …

[31] Plaintif melalui SP1 bergantung kepada Lampiran A1 kepada penyata tuntutan (ms 21–25 Ikatan A) untuk menunjukkan tuntutannya sebanyak RM1,261,056.460 di antaranya RM608,000 merupakan kos awalan untuk menyediakan dan menyiapkan cadangan teknikal dan cadangan kewangan bagi pemajuan cadangan projek tersebut dan baki jumlah tuntutan merupakan pendapatan dan nilai aset pemajuan cadangan projek tersebut. Defendan berhujah bahawa berpandu kepada surat UPE bertarikh 7 Ogos 1996 (ikatan B lampiran 5) kepada plaintif, adalah jelas dinyatakan di fasal 5 dan 10 dokumen perlawaan tawaran (Ikatan Lampiran 33) yang jelas menunjukkan segala kos bagi penyediaan cadangan teknikal dan kewangan adalah ditanggung oleh plaintif. Saya bersetuju dengan hujahan tersebut kerana plaintif tidak pernah membantah terhadap syarat tersebut. Di Lampiran 33 ms A/1 fasal 2.0, adalah dinyatakan bahawa:

> 2.0. Kerajaan tidak akan mengeluarkan perbelanjaan atau menanggung apa-apa kos untuk perlaksanaan projek … Apa-apa kos berkaitan dengan premium tanah, bayaran pembangunan, dan lain-lain perbelanjaan berkaitan adalah menjadi tanggungan Penender.

[32] Di fasal 7.0 di ms A/4, ia juga berkata:

A 7.0 Kerajaan tidak akan bertanggungjawab terhadap segala perbelanjaan yang dikeluarkan oleh Penender untuk memasuki tawaran atau apa jua kos berkaitan hendaklah ditanggung oleh Penendar sendiri.

B **[33]** Perenggan 5.0 kepada fasal 8.0 di ms A/5 amat jelas bahawa:

5.0. Semua perbelanjaaan yang ditanggung oleh Penender bagi menyediakan laporan kajian atau apa-apa kos yang terbabit adaiah menjadi tanggungan Penender.

C **[34]** Daripada keterangan yang jelas tersebut, saya memutuskan plaintif tidak berhak untuk menuntut kos awalan tersebut sebanyak RM608,000. Bagi baki amaun daripada jumlah tuntutan ganti rugi khas tersebut, SP1 sendiri mengaku bahawa jumlah-jumlah yang dikira itu merupakan andaian pendapatan atau suatu 'projection' yang beliau akan terima jika cadangan D projek tersebut diteruskan dan berjaya. Andaian atau 'projection' tersebut amat jelas bukan 'past expenses and loss or earnings'. Oleh itu, ia tersendiri tidak dapat disifatkan sebagai 'special damages': lihat *Ngooi Ku Siong & Anor v Aidi Abdulah*. Selain itu, tiada keterangan dikemukakan untuk menyokong pengiraan plaintif. Ganti rugi khas hendaklah dibuktikan dengan ketat dan E memang tidak berdasarkan andaian seperti yang dibuat oleh plaintif. Mahkamah tidak dapat menerima andaian plaintif sebagai pembuktian ganti rugi khas ini yang jelas bertentangan dengan prinsip undang-undang: *Ngooi Ku Siong & Anor v Aidi Abdullah*, *Ong Ah Long v Dr S Underwood*, di antara lain. Atas imbangan kebarangkalian, mahkamah mendapati plaintif gagal F membuktikan tuntutan ganti rugi khas tersebut dan ia wajar ditolak.

[35] Bagi ganti rugi am dan teladan, tiada bukti dikemukakan oleh plaintif untuk membuktikannya.

G

[36] Plaintif juga menuntut sebagai alternatif pelaksanaan spesifik bagi pemajuan cadangan projek tersebut. Tiada keterangan sebenarnya atau bukti mengenai sumber dan tabung ('funds') yang ia sediakan untuk pemajuan tersebut. Tanpa bukti dikemukakan bahawa plaintif mempunyai akses kepada H kewangan yang mencukupi untuk menyempurnakan kontrak tersebut, ia telah gagal memenuhi kehendak 'ready and willing to perform' pelaksanaan spesifik. Dalam kes *Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors* [1990] 3 MLJ 23; [1990] 2 CLJ 203, YA Edgar Joseph Jr H (pada ketika itu) telah berpandangan bahawa akses kepada kewangan yang mencukupi untuk menyempurnakan kontrak I tidak boleh spekulatif tetapi ia mesti disokong dengan keterangan atau bukti yang menyakinkan akan sumber dan availibiliti 'funds' tersebut. Lihat juga *Zulkarnain bin Buang lwn Ridwan bin Hj Mohd Jamil* [1998] MLJU 335; [1998] 1 LNS 504. Maka 'mere assertion' adalah tidak memadai. Seksyen 52 Akta Kontrak 1950 adalah jelas apabila ia memperuntukkan:

52 When a contract consists of reciprocal promises to be simultaneously performed, no promisor need perform his promise unless the promise is ready and willing to perform his reciprocal promise.

[37] Lihat juga kes Mahkamah Persekutuan dalam *Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah* [1984] 2 MLJ 290.

[38] Di samping itu, keputusan penswastaan bagi cadangan projek tersebut tidak diteruskan adalah dikekalkan sehingga ke hari ini. Secara keseluruhan, mahkamah mendapati plaintif telah gagal membuktikan tuntutan kerugian dan/atau ganti rugi-ganti rugi dan/atau remedi lain serta kemampuannya untuk melaksanakan pelaksanaan spesifik hartanah cadangan projek tersebut. Maka, jika pun plaintif dikatakan telah membuktikan kewujudan suatu kontrak yang sah pun, yang terbaik pun plaintif hanya akan diawardkan ganti rugi-ganti rugi yang nominal sahaja.

[39] Atas alasan-alasan seperti yang tersebut di atas, mahkamah memutuskan atas imbangan kebarangkalian dan berdasarkan fakta yang ditemui dengan positif bahawa plaintif telah gagal membuktikan kesnya secara keseluruhannya. Oleh itu, kes plaintif adalah ditolak dengan kos RM20,000.

Tuntutan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Ibnu Aswan